



## Wohn- und Nutzfläche

Beim zuständigen Bauamt Bad Hersfeld wurde keine Bauakte zum Objekt ausfindig gemacht. Bei der Stadt Bebra konnte eine Teilbauakte für das Bewertungsgrundstück – Baugenehmigung Garage – ausfindig gemacht. Diese Bauakte wurde dem Gutachter per E-Mail zur Verfügung gestellt. Die Berechnungen für die Wohn- und Nutzfläche werden aus den Grundriss-Skizzen entnommen und überschlägig mit Umrechnungsparametern als Plausibilisierung, ermittelt. Die in diesem Gutachten aufgeführten Massen und Berechnungen dienen nur der Wertfindung des im Auftragsthema genannten Zwecks der Wertermittlung und dürfen daher nicht ungeprüft für andere Zwecke genutzt werden. Unterschiede zu den tatsächlichen Massen und ermittelten Größen sind daher ggf. möglich. Dies wirkt sich jedoch nicht wesentlich auf das Ergebnis des Gutachtens aus. Die Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche wird anhand der Grundrisszeichnungen in Anlehnung der Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. IS. 2346) bzw. DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurück gezogen findet diese Vorschrift in der Praxis weiterhin Anwendung) ermittelt.

## Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

### Wohn- und Nutzfläche

#### Berechnung der Wohn- und Nutzfläche anhand der Brutto-Grundfläche

Geschoss	BGF	Fläche rd.	Abzug	Nutzfläche rd.	Wohnfläche rd.	Umrechnungsfaktor
Kellergeschoss	81,95	82	0 %	62	---	0,75
Erdgeschoss	81,95	82	0 %	---	62	0,75
Dachgeschoss	81,95	82	0 %	---	49	0,60 *
<b>Wohnhaus gesamt rd.</b>	<b>245,85</b>	<b>246</b>	<b>0 %</b>	<b>62</b>	<b>111</b>	<b>0,70</b>

\* Der Umrechnungskoeffizient für das Dachgeschoß wird auf Grund der Dachschrägen mit 0,60 ermittelt.

Daten aus der Brutto-Grundfläche zum Ansatz gebracht.